

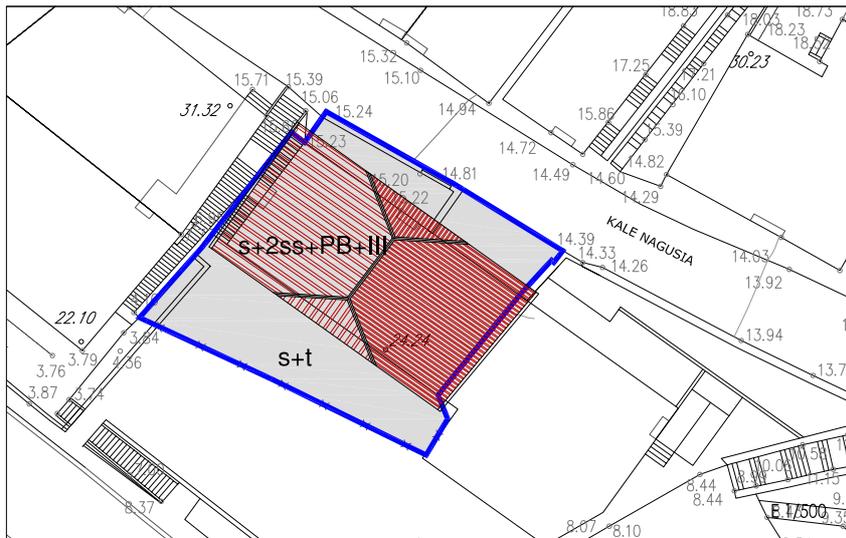
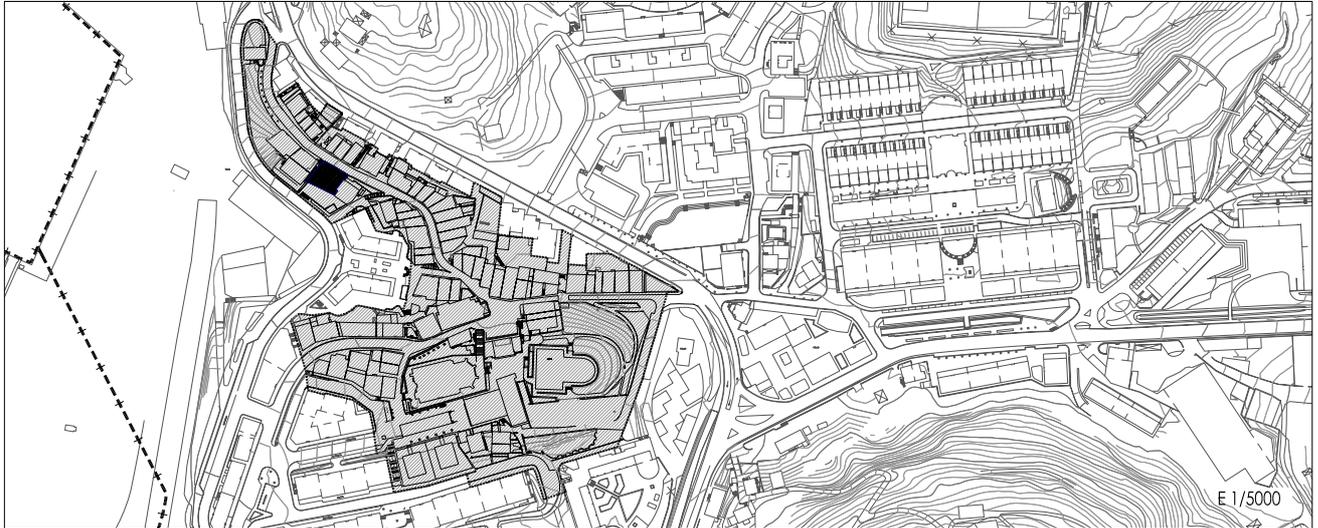


KALE NAGUSIA, 27. CASA KAINGAIN

UNIDAD EDIFICATORIA

**H-8**

## I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



■ Unidad Edificatoria   
  Cubierta de las Edificaciones Existentes   
 PB+II Perfil sobre Rasante   
 ◦ 11.06 Rasantes

### I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada.

### I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

**Edificio sin interés: Discordante.** Inadecuado en el casco histórico en atención a su implantación, tipología, volumetría, y lenguaje arquitectónico.

### I.3. NIVELES DE ADECUACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA. Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre.

- Adecuación Urbanística  
La unidad edificatoria se encuentra adecuada urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- Adecuación Estructural-Constructiva  
Regular. Carece de ascensor.
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad  
Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes.
- Adecuación del Acabado General  
Bien.



## II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Sustitución de la edificación existente por resultar claramente inadecuada a la escena urbana del área, propiciándose en consecuencia la aparición de un nuevo elemento edificado acorde a las características formales de aquella. No obstante lo anterior, en tanto no se proceda a dicha sustitución, la unidad edificatoria quedará sujeta al régimen establecido en el epígrafe II.3 de la presente Ordenanza.

### II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### ■ Condiciones de Parcelación

Parcela susceptible de reconfiguración .

Agregación de parcelas: Autorizada con la UE.H-07 para su posterior segregación en parcelas.

Segregación de parcelas: Autorizada.

Condiciones de parcelación: frente mínimo a Kale Nagusia 6m;  
superficie mínima 80 m<sup>2</sup>.

#### ■ Condiciones de Uso, Dominio y Edificación

Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

#### RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO

El régimen de usos de la parcela es el establecido en el artículo 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.R.

Planta baja y semisótano: se permite el uso de vivienda.

Planta de sótano: se permite el uso de garaje.

Se establece una servidumbre de uso público sobre la planta de sótano, en la zona indicada en el gráfico 1.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN (ocupación, altura, tipología de cubierta y jerarquización de fachadas)

La Intervención de Sustitución deberá ajustarse a las determinaciones volumétricas de ordenación establecidas en los gráficos 2 y 3, y requerirá la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

La nueva edificación, deberá ser resuelta compositiva y volumétricamente como si se tratara de dos/tres construcciones independientes, con el acceso por Kale Nagusia, donde las fachadas quedarán tratadas como principales quedando prohibida la composición en esquina. Para ello, en el caso de ejecutarse la solución indicada, podrán realizarse pasos volados desde K. Nagusia hasta la edificación.

#### ■ Techo edificatorio

El resultante de las condiciones de edificación (alineaciones, nº de plantas, altura de alero y sección), establecidas en la presente Ordenanza Particular.

#### ■ Condiciones de Actuación y Urbanización.

Las establecidas en el gráfico 3 de la presente Ordenanza Particular (Parcela de Actuación Aislada.)

### II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

#### ■ Grado de protección

Edificación **Discordante**.

#### ■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

**Sustitución.**

**Conservación y Ornato**

(Todas ellas con carácter de **Rehabilitación**)

#### ■ Elementos a proteger

No existen

#### ■ Elementos discordantes (art.25 de las O.G.).

### Condiciones de uso, dominio y edificación

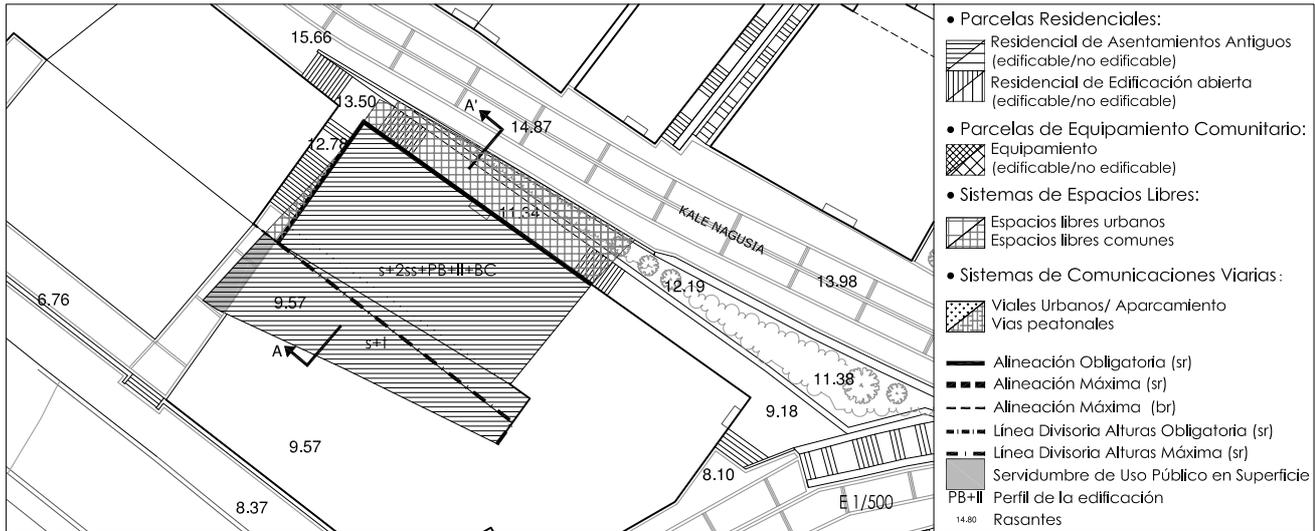
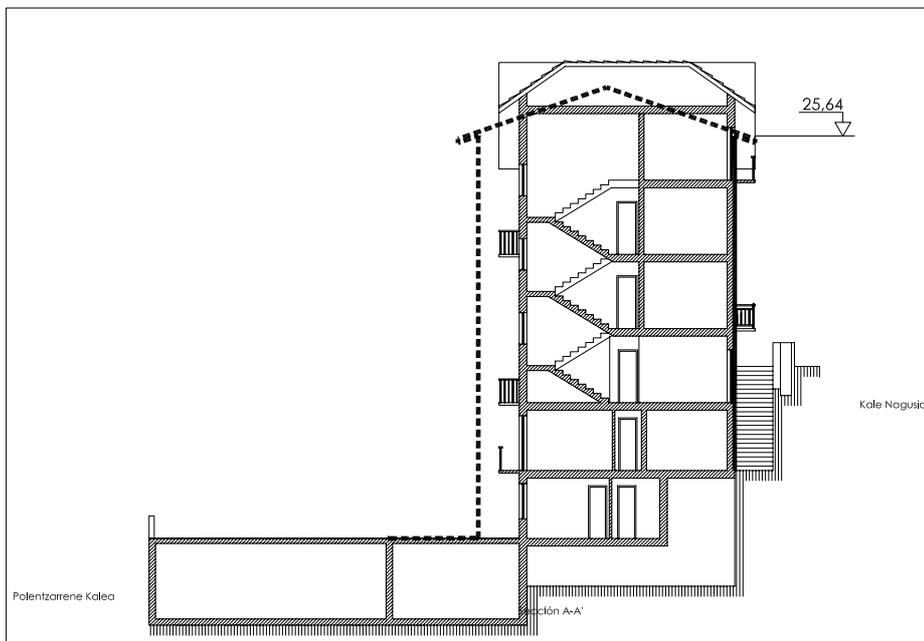


Gráfico 1. PLANTA

### Condiciones de adecuación de la cubierta:

Cota de alero (referida s/art. 33 O.G.)-actual  
 Pendiente máxima: 35 %  
 Vuelo máximo de alero: (s/art. 36.7 O.G.)  
 Tipología: dos aguas  
 Cumbra: paralela a fachadas principal y trasera



E 1/300

Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones de actuación

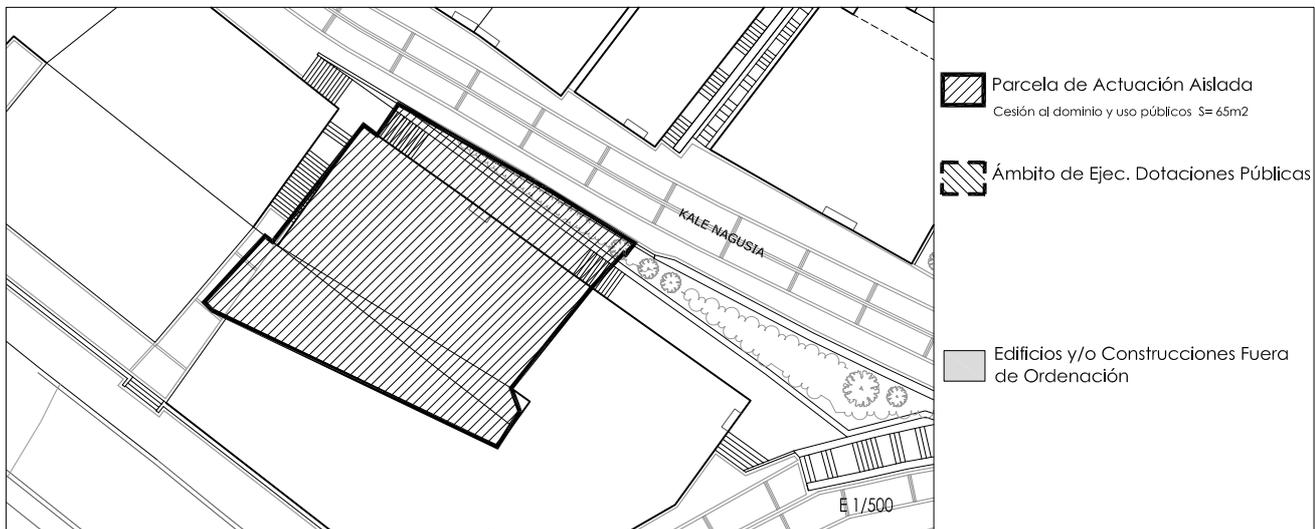


Gráfico 3. PLANTA